

PRE D.L.



8m

Zone NCI

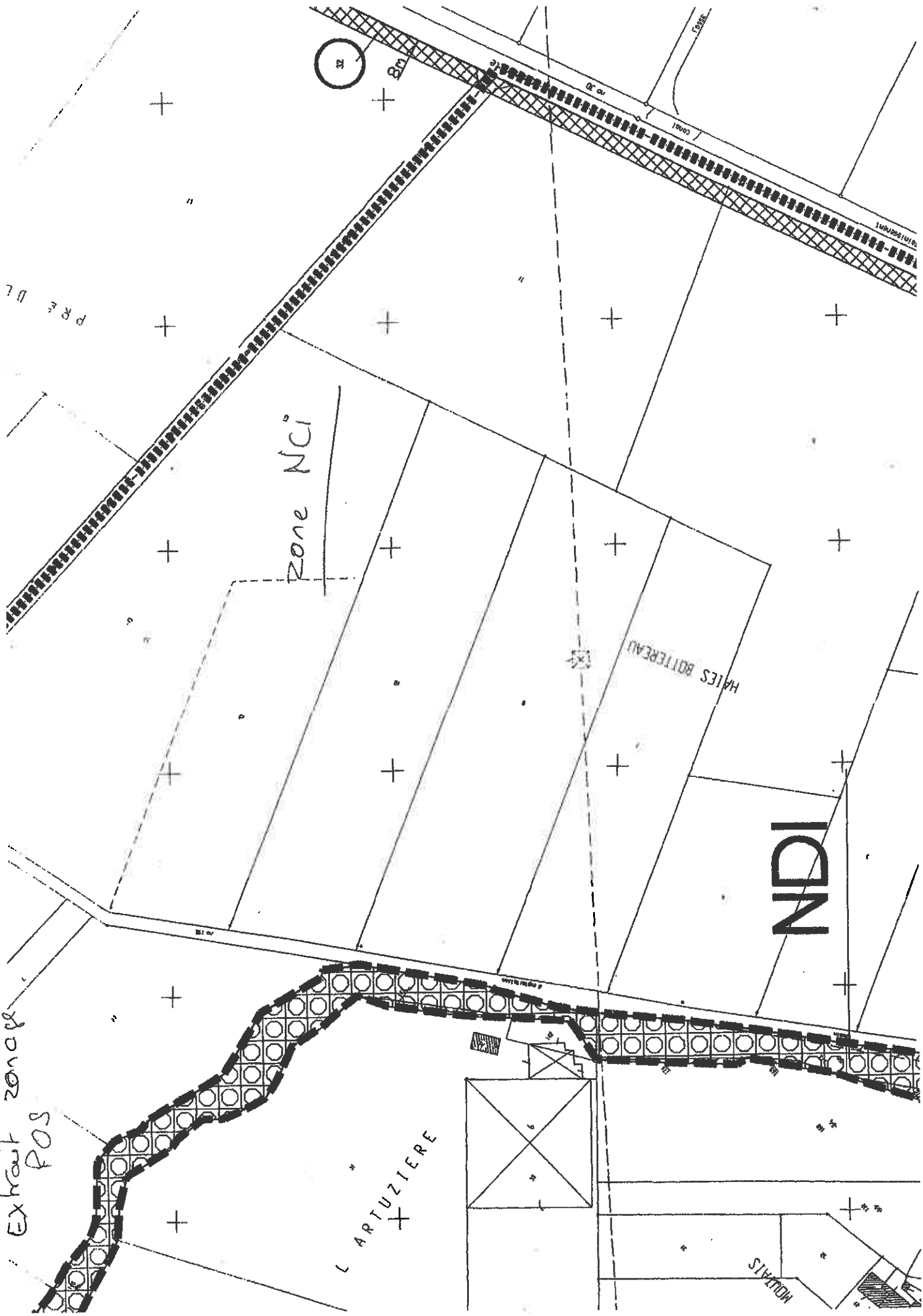
HAISS BOTTEBAU

NDI

Exhaust zone
POS

ARTUZIERE

MOLLAIS



TITRE III

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE NC

La zone NC est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone, à l'exception de certaines d'entre elles indiquées à l'article NC 1.

La zone NC est constituée de 3 secteurs :

- le secteur NCA correspond au secteur agricole traditionnel hors zone submersible : les implantations nouvelles, liées à l'agriculture peuvent être réalisées en tout point du secteur,
- le secteur NCI correspond au secteur maraîcher de la « Vallée » soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels et Prévisibles Inondations (P.P.R.N.P.I.) de La Loire,
- le secteur NCP correspond aux espaces naturels non bâtis au paysage très ouvert, où les constructions y compris à usage agricole doivent être limitées.

ARTICLE NC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1.1 – Dans le secteur NCA

1.1.1.1 – les constructions à usage agricole ;

1.1.1.2 - les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux ;

1.1.1.3 - les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.

1.1.2 – Dans le secteur NCI

1.1.2.1 - les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement au 22 juin 1998 (date d'arrêt du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation), notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façade, la réfection des toitures.

1.1.1 – Dans le secteur NCP

Sans objet.

1.2 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1 – Dans le secteur NCA :

1.2.1.1 - les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction, directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantées le plus près possible du siège d'exploitation,

1.2.1.2 - les activités de loisirs ou éducatives à condition d'être directement liées à une activité agricole, et les logements de fonction correspondants s'il n'y a pas de gêne aux activités autorisées dans la zone,

1.2.1.3 - les activités liées au tourisme vert et les hébergement individuels ou collectifs, sous réserve : qu'ils soient liés à une activité agricole, qu'ils soient implantés dans des bâtiments traditionnels existants et que l'assainissement soit réalisable,

1.2.1.4 - à titre exceptionnel, le changement de destination de certaines constructions répertoriées par un astérisque sur le plan de zonage (moulins, granges...) reconnues comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine sous réserve : que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, que leur aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé et que l'assainissement soit réalisable,

1.2.1.5 - les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à l'activité agricole, et d'être implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future,

1.2.1.6 - les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,

1.2.1.7 - l'aménagement, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes, à condition de n'entraîner aucun changement de destination exceptés les bâtiments répertoriés à l'article 1.2.1.4. Les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, ne sont autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas « susceptibles d'être exposés à des nuisances graves », notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental auquel il est fait référence pour l'application de cet article. En outre, ils ne doivent pas apporter de gêne aux activités autorisées dans la zone,

1.2.1.8 - les annexes (accolées ou non) aux constructions existantes.

1.2.2 – Dans le secteur NCI

1.2.2.1 - les logements de fonction liés aux exploitations agricoles dès lors que les caractéristiques et la nature de l'exploitation exigent une présence et une surveillance permanente (installations techniques complexes : serres avec système de chauffage, maintien hygrométrie, lumière...). Ils comporteront un rez-de-chaussée située à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues. En outre, ils devront être implantés dans un rayon de 300 mètres du siège de l'exploitation. La Surface Hors Œuvre Nette ne devra pas dépasser 200 m²,

1.2.2.2 – les constructions et installations à usage agricole autres que l'habitation dès lors qu'elles ont pour vocation à prolonger l'acte de production en valorisant les ressources du sol et du sous-sol sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles soient

implantées dans un rayon de 300 mètres du siège de l'exploitations. Les serres ne sont pas soumises à ce périmètre de 300 mètres,

1.2.2.3 – les activités liées au tourisme vert à condition qu'elles soient liées à une activité agricole, qu'elles soient implantées dans des bâtiments traditionnels existants, que l'assainissement soit réalisable et qu'elles n'accueillent pas de personnes de façon permanente,

1.2.2.4 - les activités de loisirs ou éducatives non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente à condition d'être directement liées à une activité agricole,

1.2.2.5 – les logements pour le gardiennage des activités liées au tourisme vert, des activités de loisirs, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations autorisées à condition de comporter un rez-de-chaussée situé à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,

1.2.2.6 – à titre exceptionnel, le changement de destination de certaines constructions répertoriées par un astérisque sur le plan de zonage (moulins, granges...) à condition que ces dernières soient reconnues comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine sous réserve : que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, que leur aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé, que l'assainissement soit réalisable, qu'il soit possible de créer un étage habitable de façon permanente au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,

1.2.2.7 – l'aménagement, la réfection, les extensions mesurées des constructions existantes à condition de n'entraîner aucun changement de destination ni création de logement supplémentaire exceptés les bâtiments répertoriés à l'article 1.2.2.6 et dans les conditions fixées à l'article NC 9. Les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, ne sont autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas « susceptibles d'être exposés à des nuisances graves », notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental auquel il est fait référence pour l'application de cet article. En outre, ils ne doivent pas apporter de gêne aux activités autorisées dans la zone,

1.2.2.8 – les constructions ou installations strictement nécessaires au fonctionnement de services publics ou collectifs notamment d'assainissement, d'alimentation en eau potable, de distribution d'eau brute et d'hydraulique et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux. Les extensions mesurées de déchetteries implantées antérieurement à la date de publication du présent document.

1.2.2.9 – les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation et aux installations hydrauliques,

1.2.2.10 – les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à l'horticulture, la floriculture et aux pépinières sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et d'être implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future,

1.2.2.11 – les abris de jardin dont l'emprise au sol devra être inférieure à 20 m².

1.2.2.12 – les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux installations autorisées, sous réserve qu'elles ne s'accompagnent pas d'exhaussements de sol.

1.2.3 – Dans le secteur NCP

1.2.3.1 – les constructions à usage agricole de faible ampleur dont les caractéristiques sont précisées aux articles 6,9,10 et 11 du présent chapitre,

1.2.3.2 - les activités liées au tourisme vert à condition qu'elles soient liées à une activité agricole, qu'elles soient implantées dans des bâtiments traditionnels existants et que l'assainissement soit réalisable,

1.2.3.3 - l'aménagement, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes, à condition de n'entraîner aucun changement de destination ni création de logement supplémentaire exceptés les bâtiments répertoriés à l'article 1.2.1.4. Les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, ne sont autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas « susceptibles d'être exposés à des nuisances graves », notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental auquel il est fait référence pour l'application de cet article. En outre, ils ne doivent pas apporter de gêne aux activités autorisées dans la zone.

ARTICLE NC 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.1 - Rappel :

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit, et toute coupe ou abattage d'arbre sont soumis à autorisation préalable.

2.2 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 sont interdites, et notamment :

2.2.1 - les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article NC 1, à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel ;

2.2.2 - les dépôts et les entrepôts ;

2.2.3 - le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;

2.2.4 - les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;

2.2.5 - les parcs résidentiels de loisirs ;

2.2.6 - les parcs d'attractions ouverts au public ;

2.2.7 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;

2.2.8 - les dépôts de véhicules tels que casse automobile, dépôt de véhicules hors d'usage quel qu'en soit le nombre d'unités ;

2.2.9 - les garages collectifs de caravanes ;

2.2.10 - les carrières.

ARTICLE NC 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Accès

3.1.1 - Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.4 - Est interdite toute construction nouvelle n'ayant pour accès direct qu'une voie départementale.

3.2 - Voirie

3.2.1 - Sans objet.

3.2.2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NC 1 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées domestiques

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable et conforme à la réglementation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2 - Eaux résiduaires industrielles

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, liées aux activités autorisées dans la zone, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable et conforme à la réglementation en vigueur. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

4.2.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de configuration particulière du relief (forte pente, repli de terrain, ...), des aménagements visant à limiter les débits évacués de l'unité foncière devront être réalisés.

Pour tout projet conduisant à une imperméabilisation importante, une étude devra être fournie quant au régime d'écoulement des eaux de ruissellement et garantir la non aggravation de la situation par rapport à l'existant.

4.3 - Électricité - Téléphone

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NC 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

ARTICLE NC 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 - Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 751 : 35 m
- Autres voies départementales : 25 mètres
- Autres voies : 10 m
- Chemin d'exploitation : 5 m

6.2 - Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie.
- lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise tel que par exemple un transformateur d'électricité si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie sont satisfaites par ailleurs.

6.3 - L'implantation en deçà du retrait de 25 m de l'axe des RD de 3ème catégorie pourra être autorisée pour les bâtiments à usage de serre agricole, si ne compromettant pas le projet d'intérêt général de sécurité sur le réseau routier départemental, elle recueille l'avis favorable du Département.

6.4 - Les constructions nouvelles devront s'implanter au moins à 50 m de l'enceinte de la station d'épuration de la Noue et à 100 m de l'enceinte de la station d'épuration du Grippaud.

6.5 - Les clôtures doivent être implantées à 5 m de l'axe des voies d'emprises inférieures à 10 m.

6.6 – Dans le secteur NCP, les constructions doivent être implantées de manière à limiter leur impact dans le paysage (angle d'une voie et d'une haie, angle de deux haies, repli de terrain, proximité d'un bâti existant,...).

ARTICLE NC 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Les constructions dont la hauteur absolue est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

7.3 – Une implantation différente pourra être autorisée pour des constructions de très faible emprise tel que par exemple un transformateur d'électricité.

ARTICLE NC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies de ces habitations, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE NC 9 EMPRISE AU SOL

9.1 – En dehors du secteur NCI

Sans objet.

9.2 – Dans le secteur NCI

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à :

- 25 m² pour les habitations et leurs annexes. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 40 m² si celui-ci est accolé à la construction existante ; dans ce cas l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 25 m².
- 30 % pour les bâtiments à usage d'activité économiques (industrielles, artisanales, commerciales) ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement.

9.3 – Dans le secteur NCP

L'emprise au sol des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 60 m² par unité foncière.

ARTICLE NC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1 – En dehors du secteur NCP

10.1.1 - La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, sauf dispositions spécifiques relatives aux secteurs de points de vue à protéger (cf. Annexe à la fin du rapport de présentation et documents graphiques).

10.1.2 - Dans les secteurs non couverts par les secteurs de points de vue, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (relais hertzien, antennes, pylônes, etc...), aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes nécessaires à la construction.

10.2 – Dans le secteur NCP

10.2.1 – La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 4 mètres

10.2.2 - La hauteur maximale des extensions liées aux constructions d'habitation existantes dans le secteur NCP ne peut excéder 6 m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

10.2.3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE NC 11 ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter les principes précédents.

11.2 - Bardages métalliques :

Les bardages métalliques des bâtiments agricoles seront prélaqués. L'emploi des bardages en tôle galvanisée naturel est interdit.

11.3 - Toitures :

11.3.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 16 et 26° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identiques à la tuile.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant.

Des éléments de toitures terrasses peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont justifiés pour des raisons de composition architecturale.

Dans le secteur NCP, les toitures doivent avoir deux versants dont la pente est comprise entre 16 et 26°.

11.3.2 - Le coloris de la toiture des annexes devra s'harmoniser avec celui de la toiture de l'habitation.

Dans le secteur NCP, les matériaux utilisés tant en parois verticales qu'en couverture doivent avoir une teinte sombre.

11.4 - Clôtures :

11.4.1 - Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article NC 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses de bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique, de 1,80 m maximum de hauteur.

11.4.2 - Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 m.

11.4.3 - Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

11.4.4 - L'emploi de clôture en plaques pleines de béton moulé d'une hauteur supérieure à 0,60 m est interdit sur toutes les limites.

11.5 - Annexes :

11.5.1 - Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

11.5.2 - Les annexes d'une superficie supérieure à 20 m² doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

ARTICLE NC 12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE NC 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.3 - Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE NC 14 **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans la zone NC, il n'est pas fixé de C.O.S.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles NC 3 à NC 13.

ARTICLE NC 15 **DÉPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

